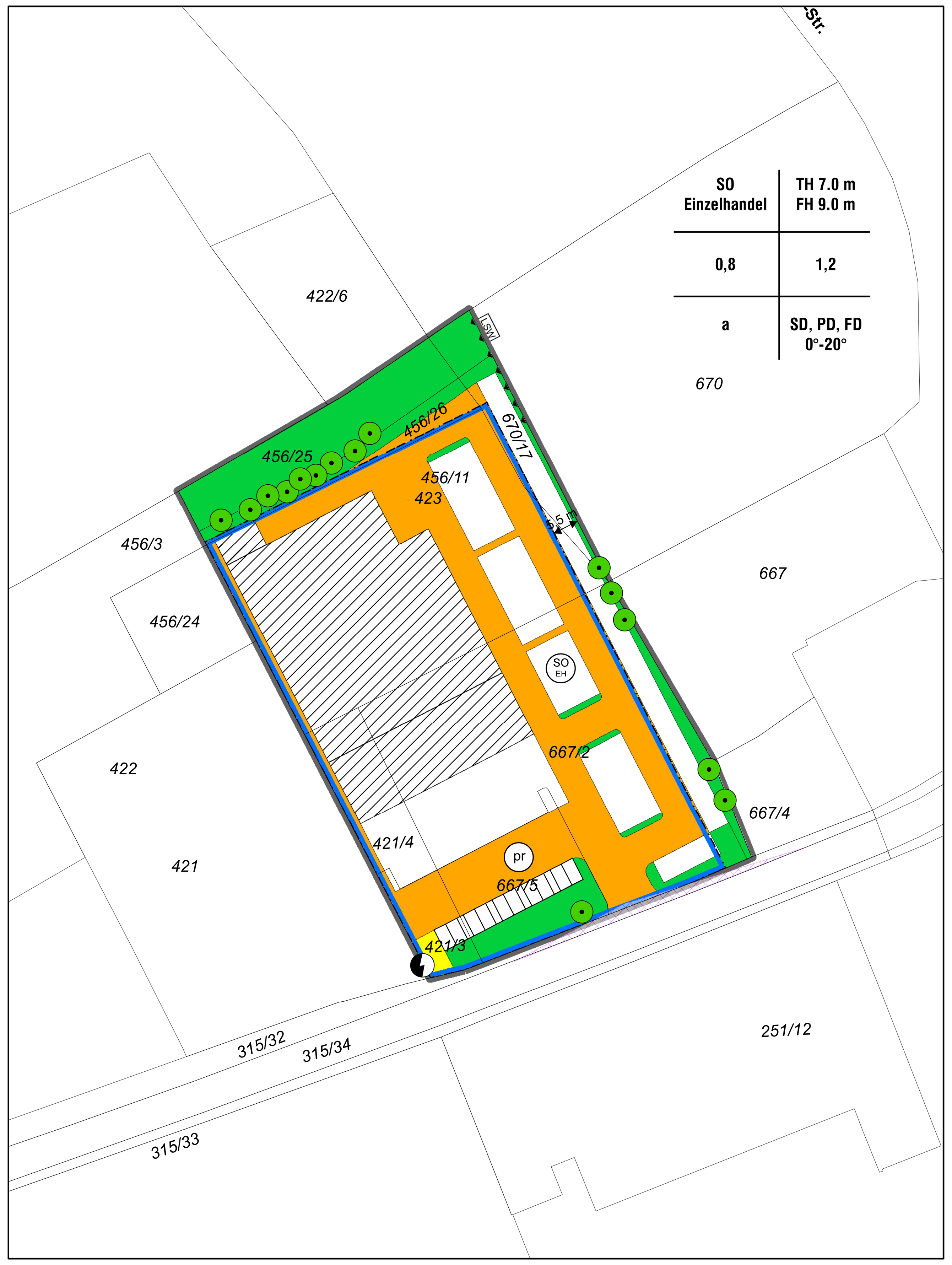


0 12,5 25 50 75 100 Meter

1:1.000

N

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonst. Sondergeb, Einzelhandelsgebiet (§11 BauNVO)

SO EH — Sondergebiet (SO Einzelhandel)
Maximale Verkaufsfläche: Lebensmittelvollsortimenter: 1200 m²
Maximale Verkaufsfläche: Getränkefachmarkt: 800 m²

2. Grenzen, Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Grenze des Bebauungsplans §9 BauGB

Nutzungsschablone

MI = Art der baul. Nutzung	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
a = abweichende Bauweise ED = Einzel-u. Doppelhäuser zulässig	zulässige Dachform/Dachneigung SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach

3. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

pr — Private Straßenverkehrsfläche

4. Grünflächen

p — Grünfläche

Sonstige Darstellungen

Baumbestand

456/11 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Fläche existierender Gebäude

Versorgungsanlagen: Elektrizität

Sichtdreieck

LSW — Lärmschutzwand

Bemaßung

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Gebäudesockel, Geländemodellierung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 2,00 Meter zulässig. Davon ausgenommen sind die an die Bayreuther Straße grenzenden Anschlussbereiche. Hier sind gegengegenüber dem vorhandenen Gelände nur Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,75 m zulässig. An die Nachbargrenzen ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.

1.2 Dachformen, Dachneigung

zulässige Dachformen:
SO: Dachneigung: 0°-20° Satteldach, Pultdach und Flachdach.

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind silberfarbene Blecheindeckungen sowie Tonziegel und Betondachsteine in roten, schwarzen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.
Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind Blecheindeckungen nur in beschichteter Form zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten für technische Einrichtungen bzw. Gliederung der Dachflächen sind zulässig. Die Nutzung der Dächer für Anlagen zur Solarnutzung sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

1.5 Äußere Gestaltung

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in gedeckten Farbtönen oder Pastelltönen, Naturholz-/Plattenverkleidung.) Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig. Blechverkleidungen und Metallfassaden in angepasster Farbgebung sind ebenfalls zulässig.

1.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

1.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

1.8 Bauweise

Im SO gilt eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m sowie seitlichen Grenzabständen zu den Nachbargrundstücken (Fl. Nrn. 670, 667, 667/4, 422, 422/6).

2. Stellplätze und Nebengebäude

2.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Planvorentwurf zeigt entsprechende Stellplätze mit zugehörigen Erschließungsstraßen; die erforderlichen Stellplätze können jedoch auch an anderer Stelle nachgewiesen werden.

2.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils gemäß der Nutzung, der Zahl der Beschäftigten, und/oder der Zahl der Besucher gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln. Die geforderte Anzahl ist auf dem Grundstück nachzuweisen; auf dem Grundstück fehlende Stellplätze sind abzulösen.

2.3 Aus funktionalen und aus Lärmschutzgründen sind die privaten Straßenverkehrsflächen auch in asphaltierter Form zulässig. Die Stellplätze müssen wasserdurchlässige Beläge aufweisen, wie z. B. im Bestand Betonpflaster.

2.4 Für die 8 geplanten Ladestationen ist das notwendige Transformatorenhäuschen zulässig.

2.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß BayBO.

3. Grünordnung und Freiraumgestaltung

3.1 Pflanzgebot

Die Stellplatzflächen sind durch das Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen aufzulockern.
Die Bodenversiegelung (Flächen von Zufahrten/Zugängen und Stellplätzen) ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

3.2 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Zäune und Hecken über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Sollten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 0,30 m nicht überschreiten. Maximale Endhöhe von Zaun einschließlich Sockel nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß BayBO. Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Bezüglich der erforderlichen Lärmschutzwand siehe Festsetzungen unter Ziffer 5.1.

3.3 Bepflanzung

Bepflanzung sämtlicher Grünbereiche ausschließlich mit heimischen Laub- und Blütengehölzen.

3.4 Naturschutz

Im Bereich SO Einzelhandel ist entlang der Nachbargrundstücke (Fl.Nrn. 670, 667, 667/4, 422, 422/6) eine Eingrünung mit Laubgehölzen erforderlich.

4. Denkmalschutz (DschG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.
Art 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Lärmschutz/Schallschutz

5.1 Fachgutachten Geräuschverhältnisse

Bericht-Nr. 11.5583/4, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 05.12.2011.
Für die Sondergebietsflächen innerhalb des Bebauungsplanes "helsa-PARK und Einzelhandel" wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe u. Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr-06:00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet Teilfläche	Emissionskontingent Lek (dB) tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
SO Einzelhandel Fl.Nr. 421	64	55
SO Einzelhandel Fl.Nr. 421/3, 456/11, 667/2	64	49

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei einer Bebauung oder Nutzung des Sondergebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.
Im Genehmigungsverfahren ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach vorgenannter Norm zu führen.

5.2 Allgemeines/Ergänzende Festsetzungen

Ergänzende Festsetzungen zu den Lärmkontingenten innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie weitere mit dem Landratsamt abgestimmte Maßnahmen.
SO: Keine Nachtanlieferung bei den Einzelhandelsmärkten zulässig.
SO: Zusätzliche Lärmschutzwand im Grenzbereich des Geltungsbereiches im Nordosten zum neuen Kindergarten hin erforderlich. Erforderliche Wandhöhe 2,50 Meter, erforderliche Wandlänge ca. 28 Meter (Eintrag im Zeichenteil). Die Lärmschutzwand ist in dieser Form im Bestand umgesetzt.

6. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Hafen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7. Flächenzusammenstellung

Entsprechend der abgegrenzten unterschiedlichen Nutzungsbereiche ergeben sich:
Sondergebiet (SO): 8.947 m²

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 27. Juli 2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel“. Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt. Der Beschluss wurde am 12. August 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 2. Änderung des BPlans ,,helsa-PARK und Einzelhandel" wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 27. Juli 2023 konnten in der Zeit vom 17. August bis 18. September 2023 im Rathaus der Stadt Gefrees eingesehen werden.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ………….. in der Zeit vom 17. August bis 18. September 2023 an der 2. Änderung des BPlans ,,helsa-PARK und Einzelhandel" der Stadt Gefrees beteiligt und angehört.

4. Behandlung im Stadtrat

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am ………….. behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des BPlans „helsa-PARK und Einzelhandel" in der Fassung vom ……………. wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom …………….. nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Gefrees vom …………… bis ……………. mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren außerdem im Internet unter https://www.gefrees.de/ einzusehen.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ……… in der Zeit vom ………… bis …………… an der 2. Änderung des BPlans „helsa-PARK und Einzelhandel" der Stadt Gefrees beteiligt und angehört.

7. Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am ……….. behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Satzungsbeschluss

Die Stadt Gefrees hat mit Beschluss des Stadtrates vom ……………. die 2. Änderung des BPlans „helsa-PARK und Einzelhandel" in der Fassung vom ………… als Satzung beschlossen.

Gefrees, im ....

Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Ausgefertigt

Gefrees, ...

Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Siegel)

10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ……………. ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes ,,helsa-PARK und Einzelhandel" mit Begründung im Rathaus der Stadt Gefrees von jedermann eingesehen werden kann. Die Änderung des BPlans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des BPlans wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Gefrees geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind

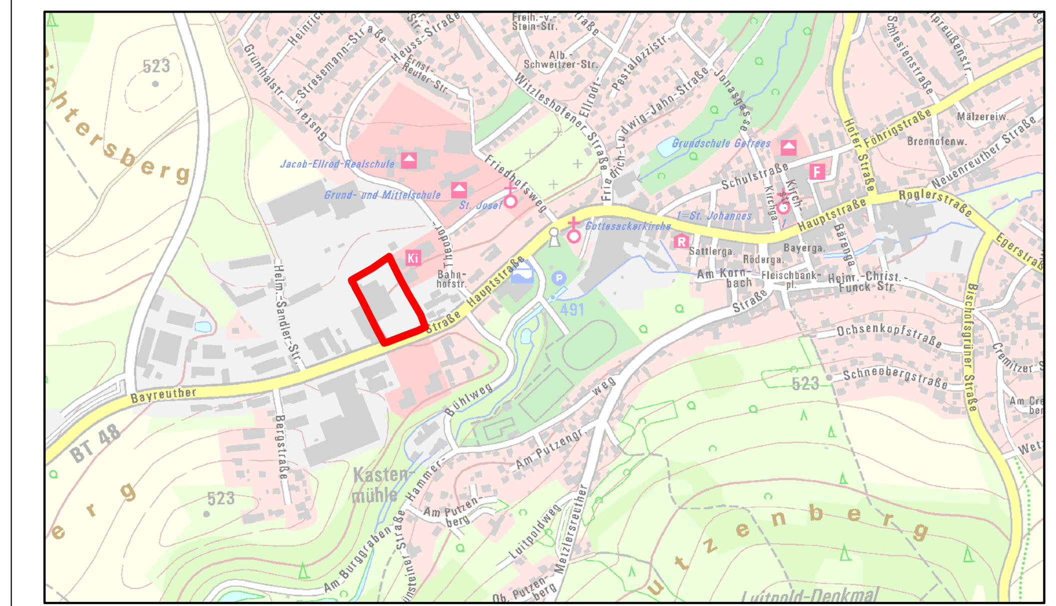
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danacherlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gefrees, ...

Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Lageplan



Maßstab 1:15.000

2. Änderung BEBAUUNGSPLAN "helsa-PARK und Einzelhandel" Stadt Gefrees

Vorentwurf

PLANUNG:

Stadt Gefrees
95482 Gefrees
Hauptstr. 22

AUFTRAGNEHMER:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Verwendete Datenquellen (Bayerische Vermessungsverwaltung):
digitale Flurkarte (Juli 2023), digitale Ortskarte

3				
2				
1	Vorentwurf	27.07.2023		AG
Nr.	**Änderungen und Ergänzungen**	**Datum**	**Anlass**	**gez.**

Projekt: P1363_SO_Gefrees Dateiname: BP_Gefrees_SO_REWE_Vorentwurf.mxd Größe: 78 x 49 cm Erstelldatum: 09.08.2023